



УДК 347.21

РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА ПРАВА ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В РОССИИ И НЕКОТОРЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

С.В. ТЫЧИНИН
М.С. ЛУПОВСКОЙ

*Белгородский
государственный национальный
исследовательский университет*

e-mail: Tychinin@bsu.edu.ru

В статье рассматривается развитие института права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом в России и некоторых зарубежных странах. Проанализированы современные подходы в доктрине гражданского права по вопросам совершенствования названного институт в РФ в условиях реформирования гражданского законодательства.

Ключевые слова. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, сервитут (частный, публичный), usufruct, вещные права, право участия общего, право участия частного.

Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом как некое модельное вещное право начало свое развитие в древнем Риме. В рамках этой группы прав сложились самостоятельные виды, которые приобрели специальное правовое регулирование. Из ограниченных вещных прав в первую очередь, выделялись такая разновидность прав как сервитуты.

Под правом установления сервитута понималось – право одного лица пользоваться (в каком-нибудь определенном отношении или в нескольких отношениях) вещью, принадлежащей другому лицу¹.

Близким к понятию сервитут был – usufruct. В Дигестах Юстиниана он определялся следующим образом: «Ususfructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rei substantia» (D.7.1.1), usufruct есть право пользования чужой вещью и получения от нее плодов с сохранением в целости субстанции сущности вещи².

Постепенно опыт римских юристов начал распространяться и на другие земли, и не обошел законодателя России в дореволюционный и современный периоды.

Экономические условия жизни дореволюционной России хотя и не исключали необходимости сервитутных отношений, но и не способствовали их активному развитию. Особенностью России было господство общинных начал в пользовании землей и отсутствие мелкой земельной собственности³.

Такое положение дел препятствовало широкому развитию сервитутов. Развитию сервитутов послужила аграрная реформа в начале XX, когда вслед после освобождения крестьян, начала возрождаться торговля, промышленность, население города росло, что привело к частым столкновениям, относящимся к разделению городских сервитутов⁴.

Анализ гражданского законодательства дореволюционной России о сервитутах позволяет сформулировать несколько его характерных черт. Первой такой чертой, была путаница в терминологии. Первоначально действующее законодательство термин «сервитут» не употребляло вообще⁵. В общероссийское законодательство это слово было

¹ Новицкий И. Б. Римское право // онлайн библиотека Гумер – Право и Юриспруденция – http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Pravo/nov/05.php

² Машкин Н.А. История древнего Рима. М.: 1949. – http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/History/poster/15.php.

³ Горонович И. Исследования о сервитутах. // Доклад читанный в Киевском юридическом обществе 13-го ноября 1882 года. – Александрия: Тип. Ф. Х. Райхельсона, С.П.: 1904. – С. 3.

⁴ Там же.

⁵ Маттель А. Заметки о порядке укрепления прав на строение находящееся на чужой земле // Журнал гражданского и уголовного права, книга 4, 1886. – <http://studentbank.ru/view.php?id=23018&p=7>



введено Положением о нотариальной части (ст. 159)⁶. До этого периода использовалась иная терминология, например, «право угодий в чужом имуществе» или как писал Г.Ф. Шершеневич «право участия общего и право участия частного»⁷. Разные термины, в которые законодатель вкладывал свое, порой специфическое, содержание, порождали разночтения и споры по поводу того, синонимичны ли эти понятия сервитутам.

Второй чертой, можно считать отсутствие в гражданском законодательстве дореволюционной России общих положений о сервитутах, в чем так остро нуждалось население⁸.

Третьим моментом, характеризующим дореволюционное законодательство о сервитутах, являются их конкретные разновидности, описанные в законе. Перечень установленных сервитутов, в отличие от римских форм, был гораздо более узким. В частности, закон устанавливал следующие разновидности сервитутов: 1) право ставить ульи в чужом лесу; 2) право въезда в лес; 3) право заниматься бобровым промыслом; 4) право примкнуть плотину к чужому берегу; 5) право выводить окна во двор соседа и некоторые другие⁹.

По сравнению с общероссийским Сводом законов гражданских указаний, перечень сервитутов в Своде гражданских узаконений губерний Прибалтийских был намного богаче. Прибалтийское законодательство классифицировало главным образом вещные сервитуты, среди которых выделяло две большие группы – сельские и домовые (в зависимости от того, устанавливались они в пользу здания или в пользу земельной собственности). В рамках сельских сервитутов, в свою очередь, выделялись дорожные, пастбищные, выгонов, сенокосов, пользования водами, въезда в лес, пчеловодства. В группе домовых сервитутов выделялись восемь вполне конкретных видов ограниченных прав: право возводить здание на постройках соседа, право укреплять в чужие стены бревна, право возводить строение, выдающееся над чужим пространством, право устраивать сток, право выливать помои, право строиться выше соседнего здания, право на свет, право на вид¹⁰.

Приведенный перечень свидетельствует о достаточно высоком уровне развития сервитутов на западных окраинах Российской империи и их адекватном закреплении в местном гражданском законодательстве. В результате получался определенный разрыв, несоответствие общероссийских норм о сервитутах и норм местных законов, в частности царства Польского и Прибалтийских губерний.

В советский период институт сервитута был забыт и практически не находил своего применения, однако, в ряде государств, образованных на территории бывшего СССР, гражданское законодательство ввело институт узуфрукта.

Так, ГК Азербайджанской Республики среди вещного пользования знает узуфрукт как разновидность права ограниченного пользования чужой недвижимой вещью (ст. 263 – 268)¹¹.

Узуфруктом, как устанавливается в статье 263 ГК АР, является такое обременение вещи или прав, при котором лицо, в пользу которого установлено обременение (узуфруктуар), имеет право на пользование вещью или правами и на извлечение из них выгоды, однако в отличие от собственника не имеет права сдавать их в залог, отчуждать или завещать¹². Узуфрукт по этому законодательству может устанавливаться не только на земельный участок, но и на жилье, а также на другие объекты недвижимости.

В соответствии со ст. 395 ГК Республики Молдова узуфруктом признается право пользования одним лицом (узуфруктуарием) определенный или определяемый период времени вещью другого лица (номинального собственника), получения ее плодов на тех

⁶ Горонович И. Исследования о сервитутах. // Доклад читанный в Киевском юридическом обществе 13-го ноября 1882 года. - Александрия: Тип. Ф. Х. Райхельсона, С.П.: 1904. – С. 3.

⁷ Шершеневич Г.Ф. Учебник Русского Гражданского права. М.: 1912. – С. 273 – 370

⁸ Там же.

⁹ Там же.

¹⁰ Энциклопедический словарь начатый профессором И.Е. Андреевским, продолжается под редакцией К.К. Арсеньева и заслуженного профессора Е.Е. Петрушевского. С. 630

¹¹ <http://qanun.narod.ru/codes.html> - ГК Азербайджанской Республики ст. 263 от 01.09.2000.

¹² Там же.



же условиях, что и собственник, но с обязанностью сохранения существа вещи¹³. Узуфруктуарий обладает правом владения вещью, но не может произвести ее отчуждение. Но в отличие от законодательства других государств ГК Молдовы допускает в качестве предмета узуфрукта любые непотребляемые вещи – не только недвижимые, но и движимые.

Исследование проблемы сервитутов не может обойтись и без знакомства с французским опытом регулирования данной группы имущественных отношений. Именно здесь, в Кодексе Наполеона, можно обнаружить стройную систему гражданско-правового регулирования отношений собственников соседних имений. Сервитутам посвящен разд. 4 кн. 2. где буквально в первых строках (ст. 637) законодатель сформулировал понятие сервитута. Оно выглядит достаточно широким, поскольку включает в себя «повинности (обязанности), лежащие на одном имении для потребностей и пользы другого имения, принадлежащего иному собственнику»¹⁴.

Смысл гражданско-правового регулирования сервитутных отношений во Франции, заключается в желании законодателя заранее снять возможные разногласия и споры между соседями – собственниками имений, заложить такой механизм в действующие гражданско-правовые нормы, который позволял бы им действительно жить в мире и согласии¹⁵.

Преследуя эту главную цель, законодатель Франции позаботился о том, чтобы географическое положение участка соседа, пусть несколько невыгодное, неудобное, не отягощало его жизнь.

Таким образом, можно прийти к выводу, что гражданско-правовое регулирование законодательства Франции стремится предусмотреть правила, которые исключали бы возможные для соседа неудобства. Они могут быть вполне конкретными, законодательными, предусмотренными на случай, если сам сосед-собственник об этом просто не задумается. Например, ст. 681 Гражданского кодекса обязывает собственника устраивать крыши таким образом, чтобы дождевая вода стекала на его землю или на общую дорогу, но не может отводить ее на землю соседа¹⁶.

Интересным представляется Германское гражданское уложение. Немецкий законодатель определяет земельный сервитут как обременение земельного участка в пользу собственника другого земельного участка (§ 1018)¹⁷. При этом различаются три аспекта обременения. Первый состоит в предоставлении права использовать чужой земельный участок в определенных случаях. Второй аспект заключается в запрете осуществления собственником обремененного участка определенных действий и охватывает возможные отрицательные сервитуты. Третий аспект очень близок ко второму и заключается в запрете (или исключении) некоторых правомочий собственника обремененного участка в отношении участка господствующего¹⁸.

Таким образом, с позиций ГГУ, суть сервитута заключается как в предоставлении возможностей положительных действий в отношении чужой недвижимости, так и в воздержании собственника служебного участка от ряда действий (правомочий) с учетом интересов другого земельного собственника.

Некоторый интерес может представлять собой регулирование сервитутов в Японии. В этой стране под сервитутом понимается право использования одной недвижимости (участка земли) для удобства и выгоды другой (другого). Из данного определения следует, что в Японии не признаются личные сервитуты. Что же касается сервитутов земельных, то ГК Японии ставит задачу поднять их престиж и усилить роль в

¹³ <http://lex.justice.md/ru/325085> – ГК республики Молдова ст. 395 от 6.06.2002

¹⁴ Сайтов А. Французский гражданский кодекс 1804г. : история и современность // Журнал ЮРИСТ. – № 12. – 2004. – С. 3-15

¹⁵ Энциклопедический словарь начатый профессором И.Е. Андеевским, продолжается под редакцией К.К. Арсеньева и заслуженного профессора Е.Е. Петрушевского. С. 630.

¹⁶ Сайтов А. Французский гражданский кодекс 1804г. : история и современность // Журнал ЮРИСТ. – № 12. – 2004. – С. 3 – 15.

¹⁷ <http://constitutions.ru/archives/1727/12> – Германское гражданское уложение. § 1018.

¹⁸ Там же.



экономической жизни страны. ГК не содержит исчерпывающего перечня видов сервитутов, подчеркивая, что удобства и выгоды, предоставляемые через эту конструкцию, могут быть самые разные¹⁹.

Регулирует сервитутные отношения и гражданское законодательство США. Насчитывается порядка 17 видов сервитутов. Среди них есть традиционные типы, например, право прохода, проезда, право рыбной ловли, но есть и несколько необычные сервитуты, например, право устраивать в имении дозволенные законом развлечения, состязания и вообще все, что разумеется под словом «спорт», право требовать остановки, право на погребение и на место в церкви. Интересным видом таких отношений представляется «Право на извлечение прибыли», что дает своему владельцу два отдельных права – право прохода на землю другого лица и право извлекать из этой земли некоторые субстанции. Типичными примерами могут служить права бурения, добыча нефти, полезных ископаемых на чужом участке земли²⁰.

Обращаясь к цивилистике Российской Федерации и законодательству РФ следует отметить, что согласно ч. 1 ст. 274 ГК РФ, собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута)²¹.

По мнению А.Н. Копцева, в современном земельном (гражданском) праве отсутствуют положения о сервитутах как особой группе вещных прав. Подобная рассредоточенность по различным отраслям права вносит неопределённость в их общую систему. Является интересным и заслуживающим внимание его предложение в законодательном порядке предусмотреть возможность существования не только положительных, но и отрицательных сервитутов – это право требовать, чтобы собственник примыкающего (соседского) участка воздерживался от тех или иных действий²².

Сервитут даёт право субъекту в различном объёме пользования чужим земельным участком. Но каков бы ни был объём пользования, предоставляемого субъекту сервитутного права, он всегда меньше объёма прав собственника. Г.Ф. Шершеневич отмечал, что, представляя право пользования, сервитут не распространяется на право распоряжения, потому что это право всегда остаётся за собственником²³.

Е.А. Суханов, анализируя положения о сервитутах пришел к выводу о том, что некоторые авторы поспешили отнести публичный сервитут к ограниченным вещным правам. По его мнению, публичные сервитуты представляют собой не отдельный вид ограниченных вещных прав, а только ограничения прав собственников соответствующих природных объектов, поскольку не имеют конкретных управомоченных лиц. Они представляют возможность неограниченному кругу лиц использовать названные объекты в том или ином установленном законом отношении²⁴.

Во-вторых, о юридическом своеобразии данного сервитута свидетельствует правило о необходимости его установления обязательно с учетом общественных слушаний, что для обычного гражданско-правового института просто невыносимо²⁵.

В-третьих, согласно п.1 ст. 23 ЗКРФ «частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством», следовательно является

¹⁹ Воробьев В.М. Японский кодекс «Тайхо Ёро рё» (VIII в.) и право раннего средневековья. М.: 2008.

²⁰ Дерюгина Т. В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России и в зарубежных странах: Дис. ... канд. юр. Наук. –: Волгоград, 2002. – С. 192.

²¹ Гражданский Кодекс РФ (часть первая) ФЗ РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 274.

²² Кошчев А.Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Гражданское право. – 2006. – № 2. – С. 24.

²³ Шершеневич Г.Ф. Учебник Русского Гражданского права. – М.: 1912. – С. 273–370

²⁴ Суханов Е.А. Ограниченные вещные права. // Ученые – юристы МГУ о современном праве. Под ред. М. К. Треушников. – М., 2005.

²⁵ Суханов Е.А. Ограниченные вещные права. // Ученые – юристы МГУ о современном праве. Под ред. М. К. Треушников. – М., 2005.



частноправовым институтом, тогда как все без исключения публичные сервитуты предусмотрены в нормах земельного, природно-ресурсного или административного законодательства, т.е. публичного права и потому лишены гражданско-правовой природы²⁶.

Все это по обоснованному мнению Е.А. Суханова, позволяет считать не лучшим «изобретением» современного отечественного законодателя²⁷.

Отсутствие единой системы регулирования указанной группы отношений понудило законодателя в внесении новых поправок в ГК РФ.

Так из представленного Государственной Думой на всеобщее обсуждение нового проекта ГК РФ следует, что регулированию сервитутов будет посвящена целая глава, в отличие сегодняшних четырех статей: 274 -277, в которой перечисляется исчерпывающий перечень видов сервитутов: перемещения (прохода, прогона скота и проезда), строительные (стройки и опоры), мелиорации, горные и коммунальные²⁸. Тем самым законодатель исключил действие диспозитивности в нормах Российского права и заложил императивный характер в названные выше отношения.

Наконец, в ГК РФ вводится понятие узуфрукт. Правом личного пользования – узуфруктом признается предоставленное собственником вещи другому лицу (пользователю) право пользования и владения такой вещью. Пользователем может быть гражданин, а в случаях предусмотренных ГК РФ, некоммерческая организация. Использование вещи, обремененной правом личного пользования, в предпринимательской деятельности не допускается. В отличие от сервитута, помимо отсутствия в составе сервитута правомочия владения чужой вещью, пользователь несет все затраты на ее содержание за свой счет.

Узуфрукт может быть общим и социальным.²⁹

Таким образом, вводя новую главу в ГК РФ законодатель по сути систематизирует отношения складывающиеся по поводу установления сервитутов, вводит новый институт – узуфрукт, чем решает ряд старых проблем, но и порождает новые.

В частности, представленный проект не оговаривает порядок установления сервитутов, форму соглашения, договора о сервитуте. Не понятно и то, будет ли детально регулироваться в новом ГК РФ такой вид сервитутов как публичный сервитут, а ведь он в настоящее время приобрел актуальность, и требует детального регулирования.

Интерес вызывает, будут ли, проводится общественные слушания при установлении публичного сервитута, и если да, то будет ли учитываться мнение слушателей при установлении таких отношений, или же такая процедура исключена законодателем, и если это так, то не нарушаться ли права граждан и организаций.

Принятие нового ГК РФ покажет, каким образом будет развиваться институт права ограниченного пользования (сервитуты) в системе Российского гражданского права, и какие проблемы будут устранены, а какие приобретут новое начало.

Список литературы

1. Гражданский Кодекс РФ (часть первая) ФЗ РФ от 30.11.1994. г. № 51 – ФЗ. // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 274.
2. Воробьев В.М. Японский кодекс «Тайхо Ёро рё» (VIII в.) и право раннего средневековья. – М., 2008.
3. Горонович И. Исследования о сервитутах. // Доклад читанный в Киевском юридическом обществе 13-го ноября 1882 года. – Александрия: Тип. Ф. Х. Райхельсона, С.П.: 1904. – С. 3.
4. Дерюгина Т. В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России и в зарубежных странах: Дис. ... канд. юр. Наук. – Волгоград, 2002.

²⁶ Суханов Е.А. Ограниченные вещные права. // Ученые – юристы МГУ о современном праве. Под ред. М. К. Треушников. – М., 2005.

²⁷ Там же.

²⁸ www.consultant.ru – правовая база – консультант +.

²⁹ Там же.



5. Кошцев А.Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Гражданское право. – 2006. – № 2. – С. 24.
6. Машкин Н.А. История древнего Рима. М.: 1949. – http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/History/poster/15.php.
7. Маттель А. Заметки о порядке укрепления прав на строение находящееся на чужой земле // Журнал гражданского и уголовного права, книга 4, 1886. – <http://studentbank.ru/view.php?id=23018&p=7>
8. Новицкий И. Б. Римское право // онлайн библиотека Гумер – Право и Юриспруденция – http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Pravo/nov/05.php
9. Сайтов А. Французский гражданский кодекс 1804г. : история и современность // Журнал ЮРИСТ. – № 12 – 2004. – С. 3-15.
10. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права. // Ученые – юристы МГУ о современном праве. Под ред. М. К. Треушникова. – М., 2005.
11. Энциклопедический словарь начатый профессором И.Е. Андеевским, продолжается под редакцией К.К. Арсеньева и заслуженного профессора Е.Е. Петрушевского.
12. Шершеневич Г.Ф. Учебник Русского Гражданского права. – М., 1912. – С. 273 – 370.
13. <http://qanun.narod.ru/codes.html> - ГК Азербайджанской Республики ст. 263 от 01.09.2000
14. <http://lex.justice.md/ru/325085> – ГК республики Молдова ст. 395 от 6.06.2002
15. <http://constitutions.ru/archives/1727/12> – Германское гражданское уложение. § 1018
16. www.consultant.ru – правовая база – консультант +.

DEVELOPMENT OF THE LAW INSTITUTE OF LIMITED USE OF FOREIGN REAL ESTATE IN RUSSIA AND SOME FOREIGN COUNTRIES

S.V. TYCHININ
M.S. LUPOVSKOY

*Belgorod National
Research University*

e-mail: Tychinin@bsu.edu.ru

The article considers the development of the institution of law restricted foreign real estate in Russia and some foreign countries. Analyzes modern approaches to the doctrine of civil law on the improvement of the named institution in Russia in terms of reforming the civil law.

Keywords. The right of limited use someone else's real property, easements (private, public), usufruct, property rights, the right to participate in common, the right to private participation.